

## INDEMNITÉ DE PERTE DE REVENU POUR IMMOBILISATION DU SOL FORESTIER

---

On sait que les indemnités pour passage de lignes électriques en forêt sont de trois sortes :

- 1° — indemnité pour abattage prématuré des bois ;
- 2° — indemnité pour perte de revenu, en raison de l'immobilisation du sol ;
- 3° — indemnité pour inconvénients de toute nature.

Dans cette même Revue, le regretté Professeur L. SCHAEFFER (1) démontrait en 1952 que les deux premières indemnités étaient bien distinctes et rappelait les principes de leur calcul respectif.

Un an plus tôt, J. BILLARD (2) avait traité le problème dans son ensemble et donnait en particulier des développements suffisants sur la question des inconvénients et dommages de toute nature qui résultent du passage d'une ligne électrique à travers une forêt.

Il semble encore nécessaire de parler à nouveau de la deuxième indemnité, souvent la plus importante lorsque la concession est de longue durée.

Nous avons, en effet, sous les yeux une convention récente passée entre le Gaz de France (G.D.F.) et l'Assemblée Permanente des Présidents des Chambres d'Agriculture (A.P.P.C.A.). Cette convention a trait à la « détermination des dommages aux cultures et ouvrages détruits au cours des travaux de pose des canalisations de transport de gaz ». Elle est tout à fait d'actualité puisqu'il s'agit d'indemniser prochainement les propriétaires lésés — dont beaucoup de propriétaires forestiers — par le passage souterrain du grand « feeder » amenant le gaz de Lacq dans la région parisienne. La pose de cette artère nécessite « la destruction des arbres, dessouchage compris, sur une bande variant de 6 à 15 m de large, selon le diamètre de la canalisation, et le Gaz de France demande que la Forêt ne soit pas reconstituée à moins de 3 à 5 mètres de part et d'autre de cette canalisation ».

Cette destruction de l'état boisé n'est pas négligeable. Dans notre seul secteur (Argenton-sur-Creuse - Château-Landon), la canalisation du gaz de Lacq empruntera des régions forestières importantes. C'est ainsi qu'elle traversera la partie Est de la Sologne et la fo-

rêt domaniale d'Orléans, en suivant dans cette dernière l'accotement d'une allée forestière N-S.

La bande défrichée au début des travaux aura 15 mètres de largeur. Mais comme la conduite sera posée près de l'une des rives, l'immobilisation du sol dessouché ne subsistera, après les travaux, que sur 10 mètres de large. Le complément de la bande (5 mètres), à l'opposé de la canalisation, pourra être reboisé grâce à une indemnité de reconstitution que le propriétaire recevra à cet effet.

La convention a prévu explicitement les indemnités qui découleront de la servitude. C'est ainsi que la perte de valeur d'avenir des bois à exploiter prématurément sera calculée par la formule simplifiée de la superficie, avec des taux de placement de 2, 3 ou 4 %, selon les peuplements et les sols. Cependant, il est curieux de constater que l'indemnité pour perte de revenu est passée sous silence. Elle serait remplacée, paraît-il, par un versement arbitraire et forfaitaire, que l'on n'a pas jugé opportun de mentionner dans la convention, peut-être tout simplement parce qu'il manquait de base. Et pourtant cette base existe.

\*  
\* \*

La justification de l'indemnité pour perte de revenu n'est plus à faire. Le Professeur L. SCHAEFFER — dont l'ouvrage « Principes d'Estimation forestière » et les nombreux articles font autorité en la matière — s'en est chargé en 1951 (3) et en 1952 (1) pour les lecteurs de cette Revue. Avant lui, en 1948, un auteur de langue allemande: Julius BUSSE (4) avait traité le problème sensiblement de la même façon.

Comme une bande de sol, à vocation forestière, ne peut plus porter d'arbres pendant la durée de la concession, le propriétaire lésé peut prétendre à une *indemnité égale en principe à la « rente foncière brute », payable à la fin de chaque année, avec pour point de départ le début même de la concession.*

La rente foncière brute  $r$  s'obtient en multipliant par le taux  $t$  de placement admis la somme  $F$  de la valeur du sol  $S$  et du capital d'administration (C.A.).

$$r = (S + \text{C.A.}) t$$

$$r = Ft$$

Rappelons que le capital d'administration est la somme qui, déposée chez un banquier, produirait des intérêts servant à régler chaque année les impôts et les frais de gestion, de garderie et d'entretien (5).

Cette rente foncière brute, qui donne l'indemnité annuelle pour perte de revenu d'un sol, dont l'ensouchement est détruit, est révi-

sable en fonction des variations économiques et monétaires éventuelles.

\*  
\*\*

Sauf peut-être dans les forêts soumises au régime forestier, il est certainement intéressant pour l'E.D.F. ou le G.D.F. de se libérer en une seule fois de l'indemnité  $I$  afférente à la perte de revenu pendant toute la durée de la concession. On supprime ainsi une multitude de règlements annuels, éventuellement assortis de la révision de la rente foncière brute. Le propriétaire à indemniser y trouvera également son compte en disposant *immédiatement* d'un capital plus important, dont il pourra faire un placement échappant aux fluctuations des valeurs et de la monnaie.

Si la durée de la concession est de  $n$  années, l'indemnité globale à verser d'avance est égale à la somme de toutes les rentes foncières brutes, ramenées par l'escompte à leurs valeurs actuelles.

$$I = \frac{r}{(1+t)} + \frac{r}{(1+t)^2} + \frac{r}{(1+t)^3} + \frac{r}{(1+t)^n}$$

$$I = r \left( \frac{1}{1+t} + \frac{1}{(1+t)^2} + \frac{1}{(1+t)^3} + \frac{1}{(1+t)^n} \right)$$

Les quantités entre parenthèses sont en progression géométrique de raison  $\frac{1}{1+t}$ . Leur somme est connue, et l'égalité peut s'écrire :

$$I = \frac{r}{t} \left[ 1 - \frac{1}{(1+t)^n} \right]$$

$$\text{ou } I = F \left[ 1 - \frac{1}{(1+t)^n} \right]$$

Cette formule simple (le second terme entre crochets étant donné par les tables d'escompte) montre que l'*indemnité pour perte de revenu*, à verser en une seule fois au début de la concession, est égale à la valeur du capital-fonds immobilisé, diminuée de cette valeur escomptée pour la durée de la concession.

Comme il fallait s'y attendre, l'indemnité, dans le cas d'une concession perpétuelle, se trouve égale à la valeur du capital-fonds tel que nous l'avons défini, puisque la partie soustractive de la formule devient nulle.

\*  
\*\*

Dans certaines forêts traversées, le sol immobilisé ne restera pas complètement improductif. A défaut d'arbres ou de taillis, la bande déboisée pourra porter des arbres de Noël, des cultures à gibier, etc..., devenir parfois utile pour l'exploitation et le façonnage, sinon pour la vidange des produits. Elle pourra servir d'allée pare-feu que l'on élargira au besoin. Il s'ensuit que l'indemnité pour perte de revenu, telle que nous l'avons exposée et calculée, représente un *maximum* que l'Expert pourra, dans chaque cas particulier, affecter du coefficient équitable de réfaction que son art de l'estimation lui fera discerner.

\*  
\*\*

Dans le cas particulier du gaz de Lacq, le projet de cahier des charges fixe à 30 ans la durée de la concession. L'indemnité unique pour perte de revenu serait donc de 45, 59 ou 69 % de la valeur du capital-fonds, selon que le taux de placement choisi sera de 2, 3 ou 4 %.

Or, nous croyons savoir que le G.D.F. est disposé — sans le dire expressément — à verser une fois pour toutes au propriétaire forestier, lésé par le passage de la canalisation, 90 % de la valeur du sol immobilisé.

A première vue, cette indemnité paraît plutôt généreuse. Toutefois, elle ne sera acceptable dans tous les cas que si nul ne se trouve lésé par une insuffisance éventuelle de ce versement arbitraire.

Prenons le cas où la perte de revenu se révèle la plus importante : taux de placement de 4 % et fonds immobilisé, maintenu improductif pour diverses raisons.

Il y aura compensation exacte, si l'on a :

$$\frac{90 \text{ S}}{100} = \frac{69}{100} (\text{S} + \text{C.A.})$$

$$69 \text{ C.A.} = 21 \text{ S}$$

$$\text{C.A.} = 0,30 \text{ S}$$

Autrement dit, aucun propriétaire ne sera lésé si le capital d'administration nécessaire n'excède pas 30 % de la valeur du sol dessouché, devenu improductif.

Il semble que cette condition sera généralement remplie, si l'on considère que la principale dépense annuelle, l'impôt foncier, est susceptible de faire l'objet d'un dégrèvement pendant la durée de la concession trentenaire.

\*  
\* \*

En conclusion, il semble que le Gaz de France, en versant uniformément 90 % de la valeur des sols immobilisés, atteigne pleinement son but d'indemniser équitablement les propriétaires de sols boisés, traversés par la canalisation de Lacq.

V.-R. VINÇONNEAU,  
Conservateur des Eaux et Forêts  
à Orléans.

#### ARTICLES ET LIVRES CITES

- (1) L. S. — *La rente foncière*. Rev. for. franç., juillet-août 1952, p. 517.
- (2) J. BILLARD. — *Redevances*. Rev. for. franç., juillet-août 1951, p. 478.
- (3) L. S. — *Calcul des redevances*. Rev. for. franç., juillet-août 1951, p. 482.
- (4) Julius BUSSE. — *Schlüssel zur Waldwertrechnung*, Stuttgart, 1948.
- (5) Léon SCHAEFFER. — Cf.: *Principes d'Estimation Forestière*, p. 63 -  
Nancy - Ecole Nationale des Eaux et Forêts, 1949.